大华会计师事务所(特殊普通合伙)《关于对海南高速公路股份有限公司2020年年报的问询函》的回复

大华核字[2021]009192 号

深圳证券交易所上市公司管理一部：

大华会计师事务所(特殊普通合伙)（以 下简称“会计师”）接受委托对海南高速公路股份有限公司(以下简称“公司”、“海南高速公司”）2020 年度财务报表进行了审计。根据海南高速公司 2021 年 6 月 1 日收到的深圳证券交易所《关于对海南高速公路股份有限公司 2020 年年报的问询函》(公司部年报问询函〔2021〕第 281 号）(以下简称“问询函”)的要求，就会计师需要发表意见的问询函相关问题回复如下：

一、问题 1、年报显示，你公司 2020 年实现营业收入 1.20 亿元、归属于上市公司股东的净利润(以下简称“净利润”)9,275.48 万元、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(以下简称“扣非净利润”)−2,015.08 万元，同比分别变化 −30.86%、48.74%、−355.62%。 其中，房地产业务收入 7,511.74 万元，占营业收入的 62.47%，报告期内毛利率达 92.26%，同比上升 49.85%，主要系报告期内根据民事判决书调减了销售成本。分季度主要财务指标显示，你公司第四季度确认营业收入 7,090.22 万元，占全年营业收入比重达 59.0%，同比大幅增长。你公司 2018−2020 年营业收入同比变化分别为 −30.86%、−62.35%、−20.81%，呈持续下滑。你公司海南东线高速公路投资建设项目投资回报期基本结束，新开发房地产项目均在筹建过程中，“儋州东坡雅居一期项目”处于停工状态，所持有的主要房地产项目在报告期内均未实现预售。请你公司：

（1）结合你公司各项业务经营情况及未来规划、行业发展状况、市场经营环境、同行业可比上市公司情况等，说明近年来你公司营业收入持续大幅下滑的原因及合理性，业绩下降趋势是否具有持续性，是否对你公司持续经营能力造成重大影响，以及你公司的应对措施与可行性。

（2）说明你公司所持有的主要房地产项目在报告期内均未能实现预售的具体原因，持有的主要项目在开发、销售过程中是否存在影响项目正常推进的重大风险因素，对你公司的影响及你公司拟采取的措施。

（3）说明报告期内第四季度营业收入占比同比大幅上升的主要原因，是否与行业惯例、以前会计年度存在显著差异及原因，并结合房地产销售合同及协议、实际交付状态及验收证明、执行新收入准则的影响等，详细说明收入确认涉及的具体项目情况、相关收入确认条件、确认时点及依据，是否符合新收入准则的相关规定，是否在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形，是否存在期后退款情形。

（4）说明房地产业务毛利率同比大幅上升的原因及合理性，调减相关销售成本金额、依据及合理合规性，是否涉及前期会计差错更正。

（5）结合你公司营业收入具体构成，逐项说明各类业务是否存在偶发性、临时性、无商业实质等特征，营业收入扣除项目是否列示完整，你公司判断相关收入与主营业务无关的依据与合理性。

请年审会计师对上述问题进行核查并发表明确意见。

回复：

公司回复：

一、结合你公司各项业务经营情况及未来规划、行业发展状况、市场经营环境、同行业可比上市公司情况等，说明近年来你公司营业收入持续大幅下滑的原因及合理性，业绩下降趋势是否具有持续性，是否对你公司持续经营能力造成重大影响，以及你公司的应对措施与可行性。

2018 年度至 2020 年度公司营业收入变动情况如下表：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度
	营业收入	较上年变动比率	营业收入	较上年变动比率	营业收入
主营业务收入	11,477.59	−28.10%	15,963.86	−64.54%	45,022.12
其中：交通运输业	1,861.93	−78.82%	8,789.69	−24.97%	11,714.86
房地产业	7,511.74	39.61%	5,380.48	−82.43%	30,617.02
服务业	2,103.92	17.30%	1,793.69	−33.33%	2,690.24
其他业务收入	546.23	−61.70%	1,426.26	22.54%	1,163.94
合计	12,023.82	−30.86%	17,390.12	−62.35%	46,186.06

如上表所示，2018−2020 年度公司营业收入同比变化分别为 −20.81%、−62.35%、−30.86%。营业收入持续下滑的主要原因一是根据《海南省环岛公路东线(右幅)建设项目投资及补偿合同》及其补充协议，公司确认的东线高速公路(右幅)投资补偿收入逐年大幅减少；二是 2019 年房地产销售较 2018 年大幅下滑。

近年来公司营业收入虽持续下滑，但不会影响公司持续经营的能力。一是琼海瑞海水城一期、二期尚有面积 2.51 万平方米商品房库存，公司正在积极拓展销售渠道及销售方式，以加快库存去化速度；二是开拓现有酒店业、广告业务以及海钓休闲业务等海南自由贸易港重点支持的产业；三是推进重点项目落地，琼海瑞海水城三期项目、儋州瑞海?新里城项目（原儋州东坡雅居一期项目）计划年内开工建设，预计 2022 年可实现对外销售，文昌潮滩鼻休闲海洋牧场项目预计 2022 年开始实现项目的运营，上述项目未来几年将产生稳定的营业收入；四是公司拥有较为优质的资产，在资金及土地储备上都有所积累，为公司持续发展提供强有力的保障。

二、说明你公司所持有的主要房地产项目在报告期内均未能实现预售的具体原因，持有的主要项目在开发、销售过程中是否存在影响项目正常推进的重大风险因素，对你公司的影响及你公司拟采取的措施。

公司所持有的主要房地产项目有琼海瑞海水城一期、二期、三期项目，海口高路华二期项目以及儋州瑞海?新里城项目。其中：瑞海水城一期、二期项目及高路华二期项目均为现房。另瑞海水城三期项目目前处于修建性详细规划方案审查阶段；瑞海?新里城项目目前正在编制项目可行性研究报告，前述两个项目尚未开工建设，未达到预售条件。从目前来看，公司所持有的房地产项目不存在影响项目正常推进的重大风险因素，对你公司的影响及你公司拟采取的措施。

三、说明报告期内第四季度营业收入占比同比大幅上升的主要原因，是否与行业惯例、以前会计年度存在显著差异及原因，并结合房地产销售合同及协议、实际交付状态及验收证明、执行新收入准则的影响等，详细说明收入确认涉及的具体项目情况、相关收入确认条件、确认时点及依据，是否符合新收入准则的相关规定，是否在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形，是否存在期后退款情形。

（一）报告期内，公司各季度营业收入及占比情况如下：

单位：万元

项 目	2020 年		2019 年		变动比例
	营业收入金额	占比	营业收入金额	占比	
第一季度	736.70	6.13%	6,556.34	37.70%	−88.76%
第二季度	1,328.30	11.05%	3,812.00	21.92%	−65.15%
第三季度	2,868.61	23.86%	3,555.59	20.45%	−19.32%
第四季度	7,090.22	58.97%	3,466.19	19.93%	104.55%
合 计	12,023.82	100.00%	17,390.12	100.00%	−30.86%

报告期第四季度营业收入占比同比大幅上升，主要原因系第四季度销售瑞海水城一期 18 套商铺，商铺销售收入为 4,786.47 万元。该笔交易已签订销售合同并完成了网签备案，按合同约定收讫了 95%的购房价款，房产已交付客户并办妥房屋交接手续，销售收入确认情况与行业惯例、以前会计年度不存在显著差异。

公司房地产销售收入确认严格按照企业会计准则的规定和公司的收入确认政策执行。公司房地产销售收入确认的具体方法：根据房地产销售合同条款、法律及监管要求，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。收入确认符合新收入准则相关规定。

（二）是否存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形，是否存在期后退款情形。

公司自查了房屋交接单、销售合同及银行回单(含 2020 年度银行回单及期后银行回单)，公司 2020 年度确认的房地产销售业务收入不存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形，亦不存在期后退款情形。

（四）说明房地产业务毛利率同比大幅上升的原因及合理性，调减相关销售成本金额、依据及合理合规性，是否涉及前期会计差错更正。

回复：

1、报告期内房地产业务毛利率及波动情况分析

公司报告期内房地产业务销售收入、销售成本及毛利率情况

单位：万元

项目	2020 年度			2019 年度		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
房地产业	7,511.74	581.23	92.26%	5,380.48	3,098.76	42.41%

2020 年度公司房地产业务销售毛利率为 92.26%，2019 年度为 42.41%，2020 年较 2019 年增长 49.85 个百分点。毛利率同比大幅上升的原因如下：

1、报告期商铺销售收入为 4,786.47 万元，销售成本为 1,264.27 万元，销售毛利率为 73.59%，原因是商铺毛利率高于住宅毛利率，且商铺销售收入占报告期房地产业务销售收入的比例达到 63.72%。

2、报告期公司根据与五矿二十三冶建设集团有限公司(二期一标)工程款纠纷一审判决文书(海南省第一中级人民法院民事判决书[2019]琼 96 民初 5 号)调减了工程成本 2,880.86 万元，同时根据截止 2020 年 12 月 31 日已销售比例调减已结转销售成本 1,982.67 万元。

综上所述，房地产业务毛利率同比大幅上升具有合理性。

（二）调减相关销售成本的具体情况及依据

2019 年 1 月，五矿二十三冶建设集团有限公司(以下简称“五矿二十三冶公司”)向海南省第一中级人民法院提起民事诉讼，请求公司全资子公司海南高速公路房地产开发公司(以下简称“高速房地产公司”)支付瑞海水城二期工程第一标段拖欠的五类款项合计 5,847.00 万元，其中：工程款 5,471.00 万元，延迟付款违约金 376.00 万元。在案件审理过程中，五矿二十三冶公司变更诉讼请求为支付瑞海水城二期工程第一标段拖欠的七类款项合计 6,745.42 万元，其中：工程款 6,278.96 万元，延迟付款违约金 466.46 万元。

房地产公司根据其与五矿二十三冶公司签订的《瑞海水城二期工程建设施工合同(第一标段)补充协议(一)》及经跟踪审计单位海南诚安广和投资咨询管理有限公司审计的签证预估建安成本，经陆续支付工程款项后，截止 2019 年 12 月 31 日，公司账载应付五矿二十三冶公司 4,862.11 万元。

2020 年 12 月 3 日，经海南省第一中级人民法院一审判决([2019]琼 96 民初 5 号)，法院判决房地产公司应付未付工程款金额为 1,981.25 万元。2020 年 12 月，五矿二十三冶公司不服一审判决，向海南省高级人民法院提起上诉，请求在一审判决结果 1,981.25 万元的基础上增加 1,681.57 万元，即共支付 3,662.82 万元。

根据《企业会计准则第 13 号 -- 或有事项》第五条：预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。第十二条：企业应当在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

五矿二十三冶公司的二审诉求已低于公司账面应付款项 1,199.28 万元。由于五矿二十三冶公司在诉讼过程中对于工程款等相关款项的诉求具有较大的主观性，且其诉求前后变化较大，二审诉求仅为一审诉求的 50%，因此公司经审慎评估，认为法院一审判决结果为当前最佳估计数，公司根据一审判决结果调整估计的应付未付工程款是合理的。

报告期公司根据与五矿二十三冶公司(二期一标)工程款纠纷一审判决文书(海南省第一中级人民法院民事判决书【2019】琼 96 民初 5 号)调减了工程成本 2,880.86 万元，同时根据已销售比例冲减已结转的销售成本 1,982.67 万元，符合《企业会计准则第 13 号 -- 或有事项》的规定，且依据充分合理，该项调整不涉及前期会计差错更正。

（五）结合你公司营业收入具体构成，逐项说明各类业务是否存在偶发性、临时性、无商业实质等特征，营业收入扣除项目是否列示完整，你公司判断相关收入与主营业务无关的依据与合理性。

回复：

公司根据深圳证券交易所于 2020 年 12 月 31 日颁布的《股票上市规则》相关规定，结合公司自身行业特点、经营模式、与主营业务的关联程度、业务的商业实质对营业收入扣除项目进行了判断和区分。

公司主营业务涵盖房地产开发、交通基础设施投资建设、酒店等服务业务领域。交通运输业收入主要系高速公路补偿收入；房地产业收入主要系公司持有的房地产项目销售收入；服务业收入主要包括酒店业务收入、物业服务收入和广告业务收入。上述业务始终是公司的主营业务，保持了持续性和一贯性。公司各业务分部的主营业务收入均与各业务相应的主要产品、服务高度关联，且各业务分部的客户真实体现了相应的需求，不属于《深圳证券交易所股票上市规则(2020 年修订)》规定的来源于与主营业务无关的贸易业务或者不具备商业实质的关联交易的情况。

2020 年发生营业收入扣除项目为暂时闲置资产(含房屋、设备及交通运输工具)租赁收入。根据公司经营实际的需求，对暂时闲置的房屋、设备及交通运输工具以市场价格对外租赁，租赁业务与公司主营业务无关，公司将其认定为正常经营之外的其他业务收入，2020 年租赁形成的收入为 546.23 万元。

综上所述，公司将与主营业务无关的租赁收入确认为营业收入扣除项目是合理完整的。

会计师核查程序：

1、向管理层了解公司最新经营情况及未来业务发展规划情况，及公司改善经营业绩的应对措施，以评价管理层对持续经营能力作出的评估；

2、检查存货账户年末余额构成内容，获取并检查土地使用权证等相关证件的办理情况；

3、访谈公司管理层，了解项目最新进展情况及项目开发过程是否存在有实质性障碍；

4、登录相关政府网站查询项目用地控规调整的批示情况；

5、评价与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；

6、检查商铺买卖合同条款，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；

7、检查销售合同、房管局备案记录、交房验收文件、收款凭证及发票等支持性文件，以评价房地产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认；

8、对资产负债表日前后确认的房地产销售收入进行截止测试，选取样本检查相关支持性文件，以评价相关销售收入是否已在恰当的期间确认。

9、执行函证、走访访谈程序，核实销售收入是否真实、完整；

10、检查收入期后是否存在退款情况；

11、获取并检查法院判决文书等相关支持性文件，评价管理层就该案件涉及的工程款确定的最佳估计数是否合理；

12、向代理律师执行函证程序，了解代理律师掌握的最新诉讼进展情况，以及向代理律师获取对可能发生的工程款赔付金额的估计，以评价管理层确定的最佳估计数是否合理及会计处理是否恰当。

13、执行重新计算程序，复核公司房地产销售成本的结转是否准确。

14、了解公司对主营业务收入与其他业务收入的判断和区分依据，检查其是否合理、准确；

15、对公司营业收入扣除明细表执行检查及分析程序，并了解其业务特征，分析其商业合理性，关注是否按规定要求列示所有的营业收入扣除项目，是否存在将其他业务收入与主营业务收入混同的情况。

会计师核查意见：

基于上述执行的核查程序及获取的审计证据，我们认为：

1、公司资金充裕，在土地储备上亦有所积累，可满足其业务开拓，2018 年至 2020 年营业收入持续大幅下滑不会对公司的持续经营能力造成重大影响。

2、公司所持有的主要房地产项目在报告期内均未能实现预售的原因具有合理性；公司持有的主要项目在开发、销售过程中不存在影响项目正常推进的重大风险因素。

3、公司 2020 年房产销售收入确认符合公司收入确认政策和新收入准则的相关规定；未发现公司存在客户未签收或未完成银行按揭而确认收入的情形和期后退款而影响报告期收入的情形。

4、公司根据人民法院最近判决结果确定的最佳估计数调整销售成本，符合企业会计准则的相关规定，该项调整不涉及前期会计差错更正。

5、公司主营业务收入中不存在偶发性、临时性、无商业实质的业务，且公司已根据《股票上市规则(2020 年修订)》及《深圳证券交易所关于退市新规下营业收入扣除事项的通知》，将与主营业务无关的租赁收入确认为营业收入扣除项目是合理准确的，营业收入扣除项目列示完整。

二、问题 3、年报显示，你公司存货期末账面余额为 59,265.17 万元，主要由拟开发土地、开发成本、开发产品等构成，累计计提存货减值准备 17,682.20 万元，存货周转率 0.065，连续三年下滑。请说明报告期末各项存货可变现净值的具体确认过程，你公司对存货采取的减值测试方式、测试过程、涉及的关键估计及假设、重要参数选取等，是否与以前年度存在较大差异及其合理性、是否借鉴独立第三方的评估工作，是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况，存货周转率是否与同行业可比上市公司存在较大差异及原因，存货跌价准备计提金额是否充分合理。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复：

公司回复：

（一）公司期末存货构成情况

单位：万元

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	226.46	186.26	40.20	243.58	203.99	39.59
开发成本	22,780.61	16,525.21	6,255.40	22,652.28	16,396.89	6,255.40
开发产品	12,683.67	970.73	11,712.94	15,054.33	970.73	14,083.61
拟开发土地	23,574.43		23,574.43	13,811.63		13,811.63
合 计	59,265.17	17,682.20	41,582.97	51,761.83	17,571.60	34,190.23

截至 2020 年 12 月 31 日止，公司存货账面价值为 41,582.97 万元，占总资产的比例为 12.89%。其中：开发成本、开发产品、拟开发土地账面价值合计 41,542.77 万元，占存货的账面价值的比例为 99.90%。

（二）公司存货可变现净值确认方法及减值测试涉及的重要参数

1、对于需要经过施工的开发成本，公司以后续的开发产品的估计售价减去达到完工状态时将要发生的建造成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

2、开发产品可直接用于出售的，以其估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

3、对于拟开发土地，以当年度市场平均出让价格减去相关税费后的金额，确定其可变现净值。

其中涉及的参数主要包括：(1)估计售价：公司结合项目最近售价及项目定位并考虑项目所在区域的房地产市场及周边可比当前售价进行估计；(2) 至完工时估计将要发生的成本：于竣工状态需要追加的投资成本，公司按照开发项目预算总成本或预计投资额进行估计；(3)估计销售费用：依据公司历史销售费用情况，按销售收入的百分比综合分析确定；(4)相关税费：公司按照每个开发项目的估计售价及项目所在地匹配适用的税法规定估计相关税费，包括土地增值税及附加税等。

公司对存货采取的减值测试方式、测试过程、重要参数选取等与以前年度保持一致。因前述关键参数不存在重大不确定性，公司管理层可以可靠估计相应参数，未借鉴独立第三方的评估工作。

综上所述，公司报告期末各项存货可变现净值的具体确认过程和减值测试方式、测试过程、涉及的关键估计及假设、重要参数选取等合理、适当，公司的存货跌价准备计提金额充分。

（三）存货周转率对比及下降原因

1、公司近三年存货周转率

单位：万元

项 目	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	12,023.82	17,390.12	46,186.06
营业成本	2,453.19	7,175.05	18,847.93
存货	41,582.97	34,190.23	38,412.85
存货周转率	0.065	0.198	0.421

2、同行业存货周转率

资产规模与公司相当的同行业上市公司存货周转率如下：

单位：万元

项 目	可比公司			
	长春经开	粤宏远 A	海泰发展	国创高新
营业收入	16,895.47	82,605.89	45,810.03	439,828.92
营业成本	10,968.36	62,729.95	41,688.04	395,024.64
年初存货	115,168.55	128,498.39	264,606.59	18,426.64
年末存货	114,310.35	106,306.15	225,158.74	19,088.02
存货周转率	0.096	0.534	0.170	21.060

3、存货周转率下降原因

公司存货周转率连续三年下滑、存货周转率低于同行业可比上市公司，原因系公司目前主要的在售项目瑞海水城一期、瑞海水城二期、高路华二期项目均处于销售尾盘阶段，近三年的销售收入和销售成本均在下降，同时公司为开发新项目取得土地使得存货余额增加，造成了公司存货周转率的下降。

（四）年审会计师实施的核查程序：

1、对财务人员进行访谈，了解各类存货可变现净值的具体确认过程及存货跌价准备计提的方法。

2、评价管理层计提存货跌价准备所选用的关键参数、市场数据等是否适当。

3、通过政府公开网站查询相关政策信息、查询并对比周边同类物业的销售价格等，评估存货项目所在地调控政策对拟开发产品可变现净值产生的影响。

4、将存货项目的估计建造成本与最新预算进行比较、将截止 2020 年 12 月 31 日发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性。

5、对存货项目进行实地观察，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化。

6、执行重新计算程序，复核公司存货跌价准备计提是否正确。

7、检查公司计提存货跌价准备的依据、方法是否前后一致、是否恰当。

（五）年审会计师的核查意见：

基于上述执行的核查程序及获取的审计证据，年审会计师认为：

1、公司对存货采取的减值测试方式、测试过程、涉及的关键估计及假设、重要参数选取合理，与以前年度保持一致，符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况。

2、存货周转率连续三年下降，且与同行业可比上市公司存在差异的原因合理。

3、公司存货跌价准备计提金额充分。

四 . 年报显示，你公司报告期内管理费用 8,413.24 万元，占营业收入比重达 69.97%。请结合管理费用具体构成、报告期内员工人数及其变化、人均薪酬及同地区公司或可比公司平均薪酬水平情况等，分析说明相关费用与公司收入的配比合理性、管理费用占营业收入比例较大的原因及合理性。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复：

（一）管理费用与公司收入的配比合理性分析

1、管理费用具体构成及变动如下：

单位：万元

项 目	本期发生额	上期发生额	较上期变动	占管理费用比
职工薪酬	5,657.49	5,660.33	−0.05%	67.25%
固定资产折旧	459.70	522.58	−12.03%	5.46%
无形资产摊销	357.39	364.36	−1.91%	4.25%
长期待摊费用摊销	83.04	76.53	8.51%	0.99%
办公差旅通讯招待费等	360.70	306.06	17.85%	4.29%
水电燃料物业修理费	273.71	241.71	13.24%	3.25%
保险租赁费	94.26	47.04	100.39%	1.12%
中介机构费用	560.24	822.36	−31.87%	6.66%
董事会费及公告费	71.14	99.36	−28.40%	0.85%
小车费用	37.48	62.95	−40.47%	0.45%
党建工作经费	26.73	54.93	−51.33%	0.32%
安保费用	93.84	48.06	95.26%	1.12%
其他费用	337.52	228.48	47.72%	4.01%
合 计	8,413.24	8,534.75	−1.42%	

如上表所示，报告期内管理费用总额同比变幅较小，公司管理费用的构成主要为职工薪酬、中介机构费用、固定资产折旧、无形资产摊销等固定性支出，管理费用的变化与营业收入的变化并不直接相关。而职工薪酬占管理费用的比重较大，为 67.25%，报告期职工薪酬较上期仅下降 0.05%，波动极小。

2、员工及薪酬情况

报告期内公司员工人数为 499 人，较上期减少 2 人，人均薪酬为 13.31 万元。与海南省属上市公司相比，公司人均薪酬处于适中位置，不存在较大差异。

（二）报告期内公司管理费用占营业收入比例较高的原因分析

公司营业收入和管理费用占比变动情况如下：

单位：万元

项 目	2020 年	2019 年	同比变动比例
营业收入	12,023.82	17,390.12	−30.86%
管理费用	8,413.24	8,534.75	−1.42%
管理费用占收入比重	69.97%	49.08%	20.89%

公司报告期管理费用发生额为 8,413.24 万元，占营业收入比重达 69.97%，主要原因系公司报告期营业收入的大幅下降所致。报告期内公司管理费用占营业收入比例较高原因具有合理性。

会计师核查过程：

1、获取公司花名册、工资表等资料，核查公司人均工资薪酬水平；获取同地区省属上市公司年报对比平均薪酬水平，确认是否存在显著异常。

2、对公司报告期各项费用执行分析性复核程序，检查费用金额的合理性；纵向分析报告期管理费用明细项目的变动原因。

3、计算报告期各项费用占收入的比率，与上期比较，检查是否存在异常。

核查意见：

基于上述执行的核查程序及获取的审计证据，我们认为：公司报告期管理费与公司收入的配比及占营业收入比例较高具有合理性。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：王祖平

中国·北京

中国注册会计师：苑希峰

二〇二一年六月十一日

证券代码：000886　　证券简称：海南高速　　公告编号：2021-024

海南高速公路股份有限公司关于对深圳证券交易所2020年年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载，误导性陈述或重大遗漏。

海南高速公路股份有限公司(以下简称“公司”)于 2021 年 6 月 1 日收到深圳证券交易所《关于对海南高速公路股份有限公司 2020 年年报的问询函》(公司部年报问询函 [2021] 第 281 号)(以下简称“问询函”)。公司对此高度重视，组织相关职能部门、审计机构对问询函涉及问题进行了认真讨论分析，并向深圳证券交易所作出了书面回复，现将回复具体内容公告如下：

一 . 年报显示，你公司 2020 年实现营业收入 1.20 亿元、归属于上市公司股东的净利润(以下简称“净利润”)9275.48 万元、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(以下简称“扣非净利润”)−2,015.08 万元，同比分别变化 −30.86% 、48.74% 、−355.62%。其中，房地产业务收入 7,511.74 万元，占营业收入的 62.47%，报告期内毛利率达 92.26%，同比上升 49.85%，主要系报告期内根据民事判决书调减了销售成本。分季度主要财务指标显示，你公司第四季度确认营业收入 7,090.22 万元，占全年营业收入比重达 59.0%，同比大幅增长。你公司 2018−2020 年营业收入同比变化分别为 −30.86% 、− 62.35% 、−20.81%，呈持续下滑。你公司海南东线高速公路投资建设项目投资回报期基本结束，新开发房地产项目均在筹建过程中，“儋州东坡雅居一期项目”处于停工状态，所持有的主要房地产项目在报告期内均未实现预售。请你公司：

（一）结合你公司各项业务经营情况及未来规划 、行业发展状况、市场经营环境、同行业可比上市公司情况等，说明近年来你公司营业收入持续大幅下滑的原因及合理性，业绩下降趋势是否具有持续性，是否对你公司持续经营能力造成重大影响，以及你公司的应对措施与可行性。

（二）结合你公司各项业务经营情况及未来规划 、行业发展状况、市场经营环境、同行业可比上市公司情况等，说明近年来你公司营业收入持续大幅下滑的原因及合理性，业绩下降趋势是否具有持续性，是否对你公司持续经营能力造成重大影响，以及你公司的应对措施与可行性。

回复：

2018 年度至 2020 年度公司营业收入变动情况如下表：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度
	营业收入	较上年变动比率	营业收入	较上年变动比率	营业收入
主营业务收入	11,477.59	−28.10%	15,963.86	−64.54%	45,022.12
其中：交通运输业	1,861.93	−78.82%	8,789.69	−24.97%	11,714.86
房地产业	7,511.74	39.61%	5,380.48	−82.43%	30,617.02
服务业	2,103.92	17.30%	1,793.69	−33.33%	2,690.24
其他业务收入	546.23	−61.70%	1,426.26	22.54%	1,163.94
合计	12,023.82	−30.86%	17,390.12	−62.35%	46,186.06

如上表所示，2018−2020 年度公司营业收入同比变化分别为 −20.81%、−62.35%、−30.86%。营业收入持续下滑的主要原因一是根据《海南省环岛公路东线(右幅)建设项目投资及补偿合同》及其补充协议，公司确认的东线高速公路(右幅)投资补偿收入逐年大幅减少；二是 2019 年房地产销售较 2018 年大幅下滑。

近年来公司营业收入虽持续下滑，但不会影响公司持续经营的能力。一是琼海瑞海水城一期、二期尚有面积 2.51 万平方米商品房库存，公司正在积极拓展销售渠道及销售方式，以加快库存去化速度；二是开拓现有酒店业、广告业务以及海钓休闲业务等海南自由贸易港重点支持的产业；三是推进重点项目落地，琼海瑞海水城三期项目、儋州瑞海·新里城项目（原儋州东坡雅居一期项目）计划年内开工建设，预计 2022 年可实现对外销售，文昌潮滩鼻休闲海洋牧场项目预计 2022 年开始实现项目的运营，上述项目未来几年将产生稳定的营业收入；四是公司拥有较为优质的资产，在资金及土地储备上都有所积累，为公司持续发展提供强有力的保障。

（二）说明你公司所持有的主要房地产项目在报告期内均未能实现预售的具体原因，持有的主要项目在开发、销售过程中是否存在影响项目正常推进的重大风险因素，对你公司的影响及你公司拟采取的措施。

回复：

公司所持有的主要房地产项目有琼海瑞海水城一期、二期、三期项目，海口高路华二期项目以及儋州瑞海·新里城项目。其中：瑞海水城一期、二期项目及高路华二期项目均为现房。另瑞海水城三期项目目前处于修建性详细规划方案审查阶段；瑞海·新里城项目目前正在编制项目可行性研究报告，前述两个项目尚未开工建设，未达到预售条件。从目前来看，公司所持有的房地产项目不存在影响项目正常推进的重大风险因素。

（三）说明报告期内第四季度营业收入占比同比大幅上升的主要 原因，是否与行业惯例、以前会计年度存在显著差异及原因，并结合房地产销售合同及协议、实际交付状态及验收证明、执行新收入准则的影响等，详细说明收入确认涉及的具体项目情况、相关收入确认条件、确认时点及依据，是否符合新收入准则的相关规定，是否存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形，是否存在期后退款情形 。

回复：

1、报告期内，公司各季度营业收入及占比情况如下：

单位：万元

项目	2020 年		2019 年		变动比例
	营业收入金额	占比	营业收入金额	占比	
第一季度	736.70	6.13%	6,556.34	37.70%	−88.76%
第二季度	1,328.30	11.05%	3,812.00	21.92%	−65.15%
第三季度	2,868.61	23.86%	3,555.59	20.45%	−19.32%
第四季度	7,090.22	58.97%	3,466.19	19.93%	104.55%
合计	12,023.82	100.00%	17,390.12	100.00%	−30.86%

报告期第四季度营业收入占比同比大幅上升，主要原因系第四季度销售瑞海水城一期 18 套商铺，商铺销售收入为 4,786.47 万元。该笔交易已签订销售合同并完成了网签备案，按合同约定收讫了 95%的购房价款，房产已交付客户并办妥房屋交接手续，销售收入确认情况与行业惯例、以前会计年度不存在显著差异。

公司房地产销售收入确认严格按照企业会计准则的规定和公司的收入确认政策执行。公司房地产销售收入确认的具体方法：根据房地产销售合同条款、法律及监管要求，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。收入确认符合新收入准则相关规定。

（二）是否存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形，是否存在期后退款情形。

公司自查了房屋交接单、销售合同及银行回单(含 2020 年度银行回单及期后银行回单)，公司 2020 年度确认的房地产销售业务收入不存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形，亦不存在期后退款情形。

（四）说明房地产业务毛利率同比大幅上升的原因及合理性，调减相关销售成本金额、依据及合理合规性，是否涉及前期会计差错更正。

回复：

1、报告期内房地产业务毛利率及波动情况分析

公司报告期内房地产业务销售收入、销售成本及毛利率情况

单位：万元

项目	2020 年度			2019 年度		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
房地产业	7,511.74	581.23	92.26%	5,380.48	3,098.76	42.41%

2020 年度公司房地产业务销售毛利率为 92.26%，2019 年度为 42.41%，2020 年较 2019 年增长 49.85 个百分点。毛利率同比大幅上升的原因如下：

（1）报告期商铺销售收入为 4,786.47 万元，销售成本为 1,264.27 万元，销售毛利率为 73.59%，原因是商铺毛利率高于住宅毛利率，且商铺销售收入占报告期房地产业务销售收入的比例达到 63.72%。

（2）报告期公司根据与五矿二十三冶建设集团有限公司(二期一标)工程款纠纷一审判决文书(海南省第一中级人民法院民事判决书【2019】琼 96 民初 5 号)调减了工程成本 2,880.86 万元，同时根据截止 2020 年 12 月 31 日已销售比例调减已结转销售成本 1,982.67 万元。

综上所述，房地产业务毛利率同比大幅上升具有合理性。

2、调减相关销售成本的具体情况及依据

2019 年 1 月，五矿二十三冶建设集团有限公司(以下简称“五矿二十三冶公司”)向海南省第一中级人民法院提起民事诉讼，请求公司全资子公司海南高速公路房地产开发公司(以下简称“高速房地产公司”)支付瑞海水城二期工程第一标段拖欠的五类款项合计 5,847.00 万元，其中：工程款 5,471.00 万元，延迟付款违约金 376.00 万元。在案件审理过程中，五矿二十三冶公司变更诉讼请求为支付瑞海水城二期工程第一标段拖欠的七类款项合计 6,745.42 万元，其中：工程款 6,278.96 万元，延迟付款违约金 466.46 万元。

房地产公司根据其与五矿二十三冶公司签订的《瑞海水城二期工程建设施工合同(第一标段)补充协议(一)》及经跟踪审计单位海南诚安广和投资咨询管理有限公司审计的签证预估建安成本，经陆续支付工程款项后，截止 2019 年 12 月 31 日，公司账载应付五矿二十三冶公司 4,862.11 万元。

2020 年 12 月 3 日，经海南省第一中级人民法院一审判决([2019]琼 96 民初 5 号)，法院判决房地产公司应付未付工程款金额为 1,981.25 万元。2020 年 12 月，五矿二十三冶公司不服一审判决，向海南省高级人民法院提起上诉，请求在一审判决结果 1,981.25 万元的基础上增加 1,681.57 万元，即共支付 3,662.82 万元。

根据《企业会计准则第 13 号 -- 或有事项》第五条：预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。第十二条：企业应当在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

五矿二十三冶公司的二审诉求已低于公司账面应付款项 1,199.28 万元。由于五矿二十三冶公司在诉讼过程中对于工程款等相关款项的诉求具有较大的主观性，且其诉求前后变化较大，二审诉求仅为一审诉求的 50%，因此公司经审慎评估，认为法院一审判决结果为当前最佳估计数，公司根据一审判决结果调整估计的应付未付工程款是合理的。

报告